

PROCJEMBENI ELABORAT – 62/23



Nekretnina: **Stan br.4 na 1. katu stambene zgrade**

Lokacija: **51215 Kastav, Žegoti 29D**

Naručitelj: **B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

FRANKA ROMČEVIĆ PRGIĆ, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina



Rijeka, 02.03.2023.

VLASNIK: FORNIX d.o.o., Rijeka, Tome Stržića 5

IZVRŠITELJ: BIM consult d.o.o. Rijeka

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Stan br.4 na 1. katu stambene zgrade
Adresa:	51215 Kastav, Žegoti 29D
Zemljišnoknjižni uložak:	1297
Suvlasnički udio redni broj:	6 (E-6)
Zemljišnoknjižna čestica:	2276/2
ZK katastarska općina:	Kastav
Katastarska čestica:	2276/2
Katastarska općina:	Kastav
Namjena:	Stambena
Datum pregleda građevine:	2.3.2023.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost: 79.000,00 EUR

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine : Stan br.4 na 1. katu stambene zgrade

na adresi: 51215 Kastav, Žegoti 29D

79.000,00 €

Napomena:

Tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-421/2020-6

Broj:

Rijeka, Rijeka, 12. studenoga 2020.

Predmet: Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/2016, 67/18 i 126/19) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi BIM consult d.o.o. iz Rijeke, Demetrova 6, OIB: 16086216507, odobrava se sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenica navedene pravne osobe gđa. Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.

Obrazloženje

Pravna osoba BIM consult d.o.o. iz Rijeke, Demetrova 6, podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina. Zahtjevu za imenovanje prileži dokumentacija predviđena člankom 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Temeljem postupka provedenog u smislu članka 10. navedenog Pravilnika, utvrđeno je da je pravna osoba BIM consult d.o.o. iz Rijeke, Demetrova 6, kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem broj: Tt-20/5385-2 od 28. kolovoza 2020. godine, a da je zaposlenica navedene pravne osobe gđa. Franka Romčević Prgić imenovana stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-9/2019 od 16. srpnja 2020. godine, na vrijeme od 4 (četiri) godine. Također je utvrđeno da navedena fizička i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

Slijedom gore navedenog, a zbog potrebe za stalnim sudskim vještakom navedene stručnosti, riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

PREDSEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/2019, 31/20)
Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 98/18)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Indeksi cijena stambenih objekata za treće tromjesečje 2021. godine, Državni zavod za statistiku
Bilten XII.2021. Standardna kalkulacija radova u visokogradnji - nadogradnja 1, Institut IGH d.d., Zagreb, Prosinac 2021.

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul. 1297, Zk odjel Rijeka, 15.02.2023. - neslužbena verzija
2. Izvod iz katastarskog plana, od 02.3.2023. - neslužbena verzija

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine: Stan br.4 na 1. katu stambene zgrade, na adresi 51215 Kastav, Žegoti 29D, a na temelju vanjskog pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 2.3.2023.

Datum kakvoće: 2.3.2023.

Datum vrednovanja: 2.3.2023.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Izvadak iz ZK:	Općinski sud u Rijeci, ZK odjel Rijeka
Zemljišnoknjižni uložak:	1297
Suvlasnički udio redni broj:	6 (E-6)
Zemljišnoknjižna čestica:	2276/2
ZK katastarska općina:	Kastav
Katastarska čestica:	2276/2
Katastarska općina:	Kastav
Opis nekretnine:	Stan br.4 na 1. katu stambene zgrade
Površina nekretnine:	59,60 m ²
Vlasnik:	FORNIX d.o.o., Rijeka, Tome Stržića 5
Zabilježba:	Prema priloženom zk izvatku
Teret:	Prema priloženom zk izvatku
Pristup:	Nekretnina ima neposredan pristup na javnu prometnu površinu, k.č. 2226/1 k.o. Kastav, u posjedovni list upisano kao put - javno dobro, putevi i vode

Legalitet:

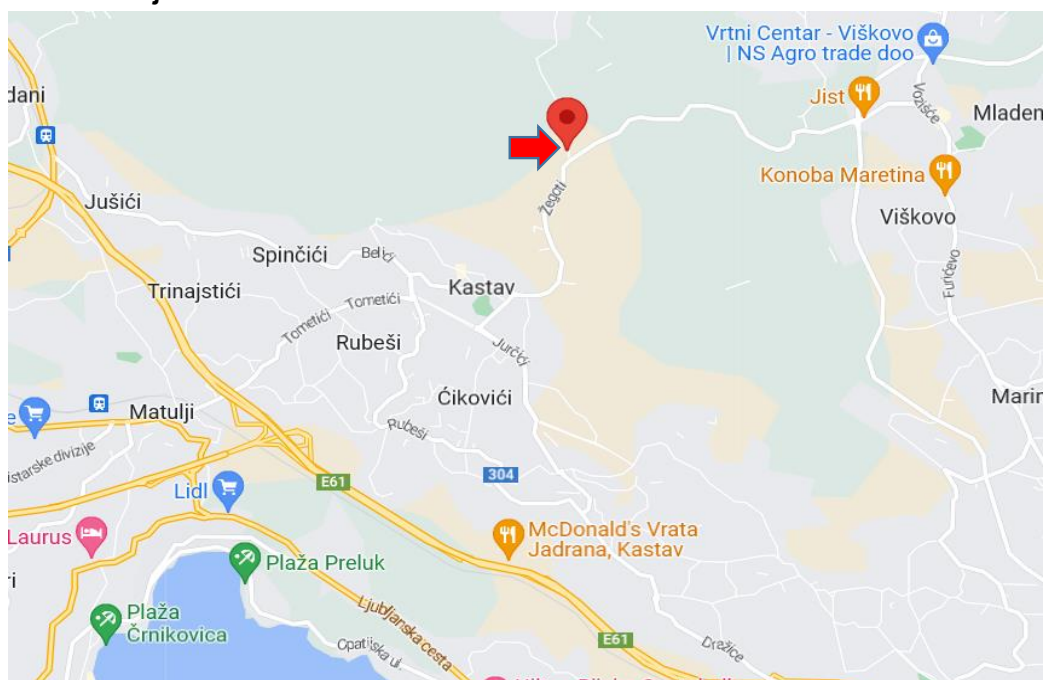
U ZK izvatku je zabilježeno da za građevinu sagrađenu na k.č.br. 2276/2 k.o. Kastav, uporabna dozvola nije priložena. Na uvid nije dobivena Građevinska dozvola, projektna dokumentacija vezana na istu, te etažni elaborat.

Prilikom očevida nije omogućen ulazak u stan te se nije moguće očitovati o legalnosti nekretnine.

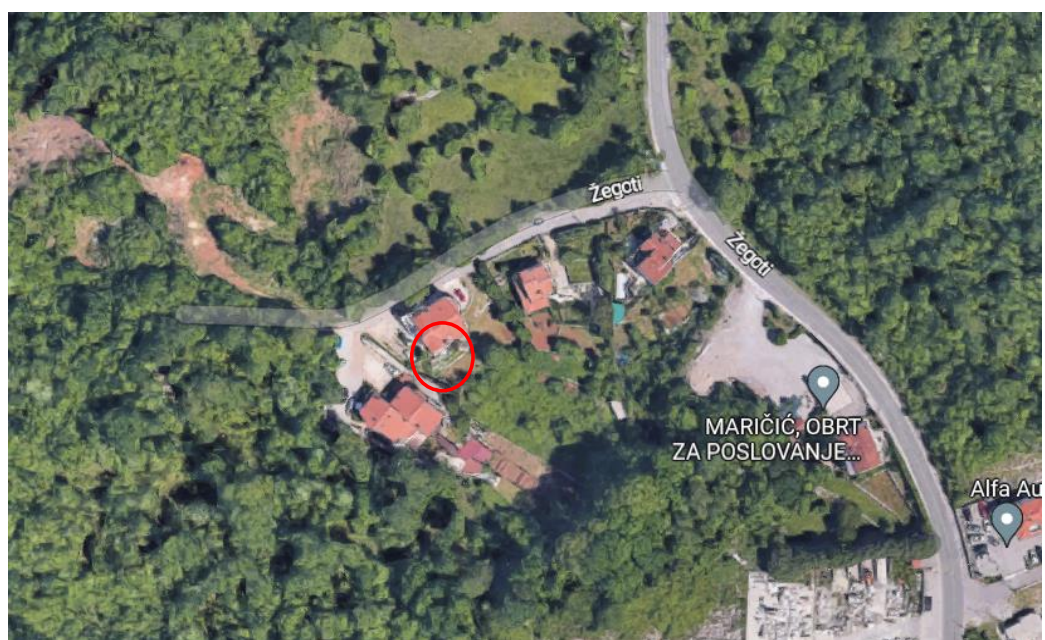
LOKACIJA

Primorsko-goranska županija nalazi se na zapadu Hrvatske i ima 3582 m² kopnene površine. Sastoji se od 14 gradova, 22 općine i 536 naselja u sastavu gradova i općina. Kastav se nalazi na brdima uz sjeverni rub Riječkog zaljeva, a smješten je cca. 11 km zapadnije od Rijeke. Jezgra starog grada nalazi se na brdašcu cca. 350 m iznad mora. Kastav se povijesno računao kao dio Istre no danas je zapravo predgrađe Rijeke. Izdignut iznad gradske vrepe, Kastav je tijekom dugih stoljeća očuvao svoju bogatu povijest, brojne vrijedne arhitektonske i druge spomenike, kulturu i tradiciju, netaknutu prirodu. Istovremeno je, hodeći ukorak s vremenom, razvio suvremen poduzetnički duh vidljiv u atraktivnoj i osebujnoj turističkoj ponudi, kao i u tradicionalnim gospodarskim granama. Nekretnina je smještena u sjeveroistošnom dijelu Kastva u novoizgrađenom dijelu naselja Žegoti. Smještena je nedaleko prometnice Viškovo-Kosi-Brnčići-Kastav, na udaljenosti cca. 1,5 km od centra Kastva gdje se nalaze svi važniji javni i društveni sadržaji.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Vanjskim očevidom na licu mjesta identificirana je predmetna nekretnina: Stan br.4 na 1. katu stambene zgrade, na adresi: 51215 Kastav, Žegoti 29D.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

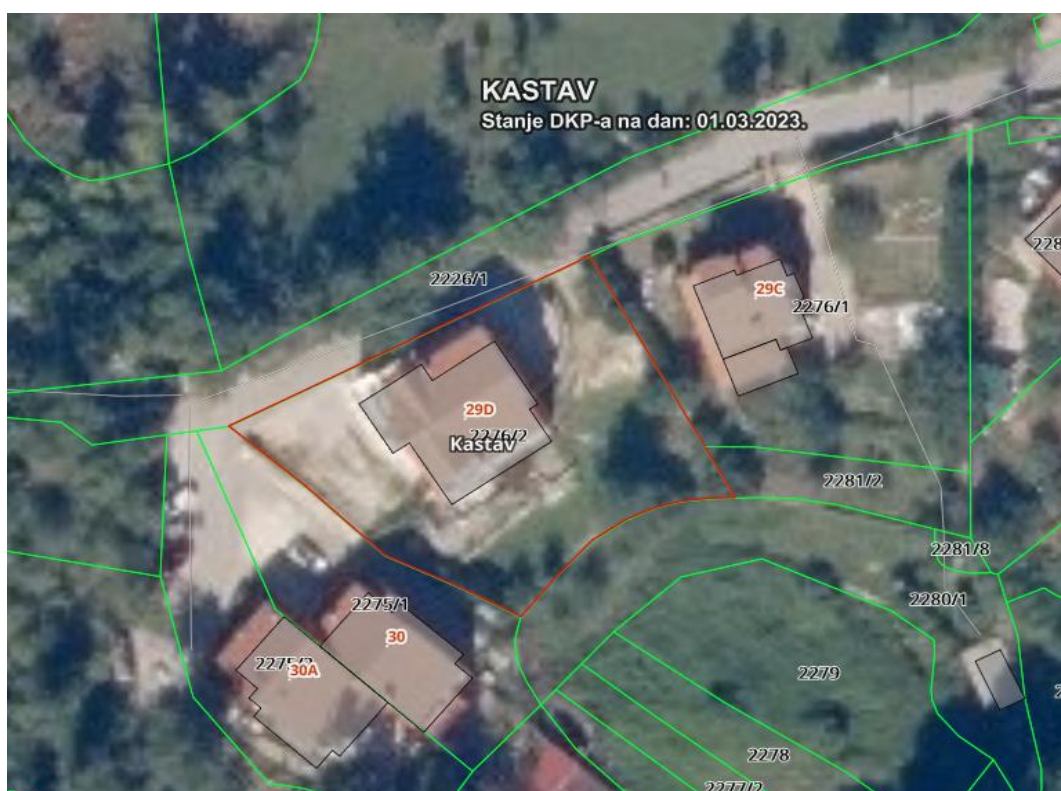
4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je stan br.4 na 1. katu stambene zgrade u Kastvu, na adresi Žegoti 29D.

Zgrada je katnosti S+P+1+Vp, izgrađena na z.k.č.br. 2276/2 k.o. Kastav.

Prilikom očevida na terenu nije omogućen ulazak u stan, vanjsko stanje zgrade je prosječno pa je pretpostavka ove procjene da je stan u potpunosti dovršen sa prosječnom kvalitetom ugradbenih materijala i opreme.

Prema upisu u ZK stan se sastoji od: kuhinje sa dnevnim boravkom, dvije sobe, kupaoane sa wc-om, spremišta, hodnika i balkona.



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

OPĆENITO

Godina izgradnje: 2000
Adaptacija:
Kat (katnost): 1. kat (S+P+1+Vp)
Orijentacija:
Vertikalna komunikacija: stubište

KONSTRUKCIJA

Temelji: armiranobetonski
Nosiva konstrukcija: zidana opekom ojačana AB serklažima
Pregradni zidovi: od opeke
Međukatna konstrukcija: armiranobetonska
Krovn konstrukcija: kosa
Pokrov: crijep

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Fasada: ožbukano, obojano
Obrada podova: nije utvrđeno
Obrada zidova: nije utvrđeno
Obrada stropova: nije utvrđeno
Unutarnja stolarija: nije utvrđeno
Vanjska stolarija: PVC sa IZO staklom, PVC rolete

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod: instalacija i priključak na mrežu
Kanalizacija: septička taložnica
El. energija: instalacija i priključak na mrežu
Plin: nema priključak
Telefon: nije utvrđeno
Grijanje: nije utvrđeno
Klima uređaj: nije utvrđeno
Dodatne instalacije: -

STANJE I ODRŽAVANJE

Vanjsko stanje nekretnine je prosječno. Pretpostavka procjene je prosječno uređenje interiera sa stupnjem dovršenosti 100%.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno prosječno opremljenoj ulici.
Prometna povezanost je prosječna - prigradskim javnim prijevozom i osobnim automobilom.

5. Prikaz površina

5.1. Netto korisna površina (NKP)

Površina stana preuzeta je iz ZK:

1. KAT	m ²	NKP
stan br. 4	59,60	59,60
SVEUKUPNO STAN:	59,60	59,60

Za ovu procjenu korištena je površina prema upisu u Zk:

UKUPNO STAN:	59,60
---------------------	--------------

5.2. Brutto razvijena površina (BRP)

$$\begin{aligned}
 \text{BRP} &= \text{NKP} \times k \\
 \text{BRP} &= 59,60 \times 1,20 \\
 \text{BRP} &= 71,52 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

5.3. Brutto volumen (BVO)

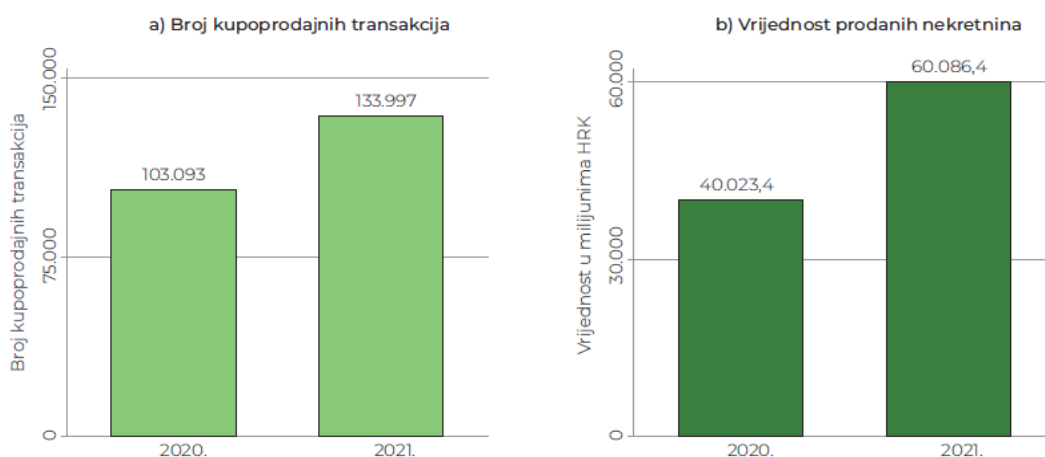
$$\begin{aligned}
 \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\
 \text{BVO} &= 71,52 \times 2,60 \\
 \text{BVO} &= 185,95 \text{ m}^3
 \end{aligned}$$

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	59,60	m ²
BRP =	71,52	m ²
BVO =	185,95	m ³

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

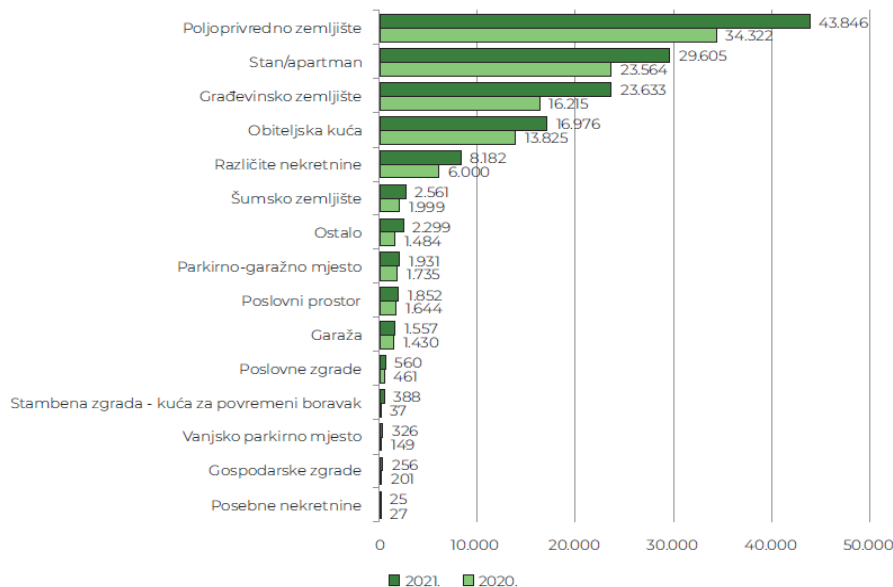
Na tržištu nekretnina u 2021. godini ostvareno je 133.997 kupoprodaja, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja rast od 30 %. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 43.846, što čini 32,7 % ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 29.605, odnosno 22,1 % od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 23.633 (17,6 % ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodaja obiteljskih kuća zabilježeno je 16.976, što je činilo 12,6 % ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2021. godine. Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2021. godini iznosila je 60.086 milijardi kuna, što u odnosu na 2020. godinu predstavlja povećanje od 50,1 %. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2021. godini iznosila je 448.416 kuna, dok je godinu dana ranije iznosila 388.226 kuna.



Izvori: EIZ i MPGL.

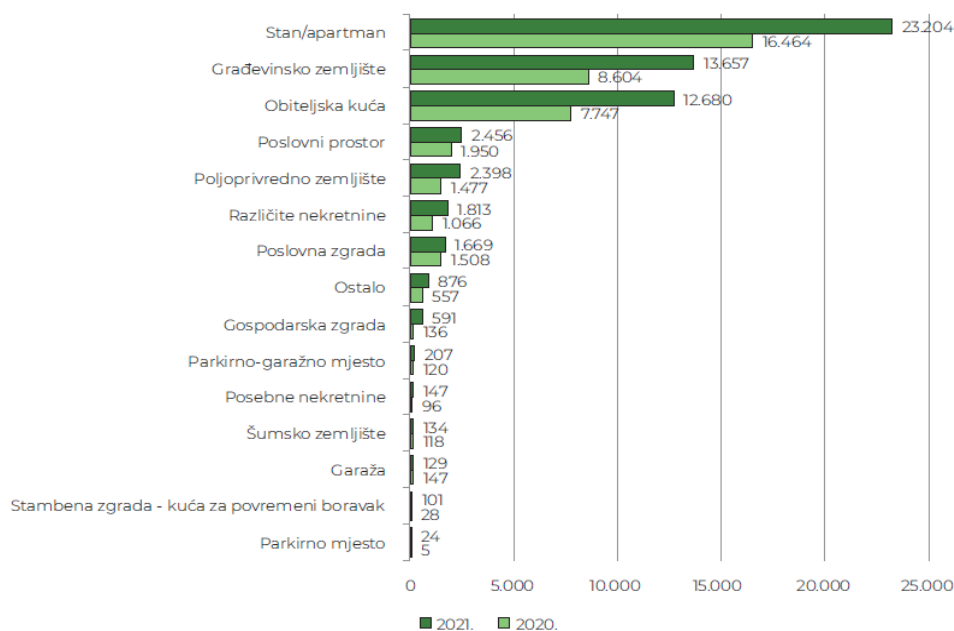
Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini

Gledano po vrsti nekretnine, u odnosu na 2020. godinu najveće povećanje vrijednosti 2021. godine bilježi kategorija parkirno mjesto, čak 380 %, iza koje slijede gospodarske zgrade s povećanjem za 334,6 %, kuće za povremeni boravak s povećanjem vrijednosti za 260,7 % te parkirna-garažna mjesta za 72,5 %. Značajno povećanje vrijednosti 2021. godine u odnosu na 2020. bilježe i obiteljske kuće (63,7 %), poljoprivredna zemljišta (62,4 %), stanovi i apartmani (40,9 %) te građevinska zemljišta (58,7 %). S druge strane, smanjenje vrijednosti prodanih nekretnina zabilježeno je jedino kod garaža, i to u visini od 12,2 %.



Izvori: EIZ i MPGL.

Broj kupoprodaja u 2020. i 2021. godini prema vrsti nekretnine



Izvori: EIZ i MPGL.

Vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2020. i 2021. godini prema vrsti nekretnine

Županijska struktura kupoprodaja prema vrsti nekretnine u 2021. godini pokazuje da su kupoprodaje stanova/apartmana dominantne u Gradu Zagrebu i Primorsko-goranskoj županiji. Kupoprodaje građevinskog zemljišta prevladavaju u obalnim županijama, s izuzetkom Ličko-senjske županije u kojoj najveći dio kupoprodajnih transakcija čine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta.

U svim ostalim županijama najveći dio kupoprodaja odnosi se na poljoprivredno zemljište.

Promotri li se županijska distribucija kupoprodaja po vrsti nekretnine vidljivo je da se stanovima/apartmanima najviše trgovalo u Gradu Zagrebu u kojem su zabilježene 10.722 kupoprodaje, što je činilo 36,2 % svih ostvarenih kupoprodaja stanova/apartmana na hrvatskom tržištu 2021. godine. Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 3.297 te Splitsko-dalmatinska županija s 3.100 kupoprodaja stanova/apartmana.

Po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta prednjače Zadarska županija s 3.811, Istarska županija s 3.338, Splitsko-dalmatinska županija s 3.161 te Primorsko-goranska županija s 2.828 kupoprodaja. Na ove četiri županije odnosi se gotovo dvije trećine (64,5 %) svih kupoprodaja građevinskog zemljišta ostvarenih u Hrvatskoj 2021. godine.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske - Rašić, Slijepčević, Stojčić, Vizek, rujan 2022, Ekonomski institut Zagreb

Tržište nekretnina na području Kastva je dobro razvijeno. Na predmetnoj lokaciji, oglašena je prodaja više stanova po internetskim portalima, te je na portalu "e-nekretnine" označena kupoprodaja većeg broja stanova. Temeljem navedenoga možemo zaključiti da na predmetnoj lokaciji postoji ponuda i potražnja stanova.

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka
MGIPU RH - eNekretnine:

Usporedba 1 ID Nekretnine (ZKC) 1590991

Lokacija: Kastav, Gorice 57

Datum ugovora: 8.10.2020.

ICSN: 127,61

K.č.: 6555/22

K.o.: Kastav

Površina (m²): 73,21

Cjenovni blok: Kastav-građevinsko

Kat: Vp

Cijena (kn): 605.480,24

Cijena (€): 80.000,00

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,568503

Cijena (€/m²): 1.092,75

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1481105
Datum pregleda	3.3.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4532752
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.08.2021
Površina u prometu	73,21
Vrijednost nekretnine (KN)	605.480,24
Datum ugovora	08.10.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KASTAV - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N1 - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Usporedba 2 ID Nekretnine (ZKC) 1679684

Lokacija: Kastav, Rešetari 52

Datum ugovora: 23.07.2021.

ICSN: 138,18

K.č.: 8076/11

K.o.: Kastav

Površina (m²): 61,02

Cjenovni blok: Kastav-građevinsko 2

Kat: P

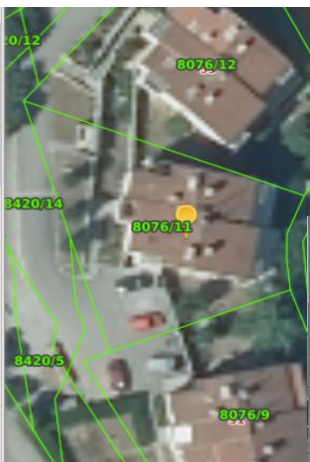
Cijena (kn): 549.165,49

Cijena (€): 73.000,00

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,522815

Cijena (€/m²): 1.196,33

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1679684
Datum pregleda	2.3.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4590184
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.05.2022
Površina u prometu	61,02
Vrijednost nekretnine (KN)	549.165,49
Datum ugovora	23.07.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KASTAV - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N1 - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Usporedba 3 ID Nekretnine (ZKC) 1696691

Lokacija: Kastav, Na brdeh 6

Datum ugovora: 10.2.2022.

ICSN: 147,28

K.č.: 7804/60

K.o.: Kastav

Površina (m²): 51,95

Cjenovni blok: Kastav-građevinsko 2

Kat: S

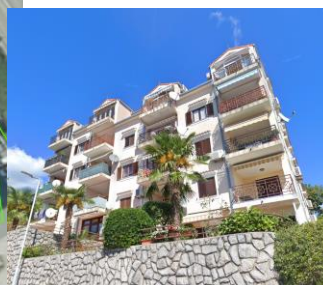
Cijena (kn): 451.303,14

Cijena (€): 60.000,00

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,521719

Cijena (€/m²): 1.154,96

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1696691
Datum pregleda	2.3.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4765808
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.06.2022
Površina u prometu	51,95
Vrijednost nekretnine (KN)	451.303,14
Datum ugovora	10.02.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KASTAV - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N1 - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA




Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 155,80

8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,68	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,40	141,20	166,70	182,30	155,80	139,65

* izvor: www.dzs.hr

8.3. Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Površina m ²	Sobnost	Kat	Godina izgradnje
2.3.2023.	Kastav	Kastav, Žegoti 29D	STAN	59,60	2	1.	2000.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA							
Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu https://nekretnine.mgipu.hr							

ID ZKC	Cjenovni blok Kastav	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Površina m ²	Sobnost	Kat	Godina izgradnje
1590991	Kastav, Gorice 57	8.10.2020.	1.093	73,21	2	Vp	2008.
1679684	Kastav, Rešetari 52	23.07.2021.	1.196	61,02	2	P	2000.
1696691	Kastav, Na brdeh 6	10.2.2022.	1.155	51,95	1	S	2009.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
Korišteni bazni indeksi preuzeti s www.dzs.hr							

ID ZKC	Cjenovni blok Kastav	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja 2.3.2023.	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1590991	Kastav, Gorice 57	8.10.2020.	1.093	127,61	155,80	1,22	1.334
1679684	Kastav, Rešetari 52	23.07.2021.	1.196	138,18		1,13	1.349
1696691	Kastav, Na brdeh 6	10.2.2022.	1.155	147,28		1,06	1.222

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
Obilježja poredbenih nekretnina nisu nam u cijelosti poznata. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.							

ID ZKC	Cjenovni blok Kastav	Koeficijenti povoljnosti					
		Katnost	Orijentacija i geo položaj	Utjecaj okoliša	Smanjeni komfor	Opremljenost	Kp
		0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
1590991	Kastav, Gorice 57	Vp	dvostrano SI-JZ	uređeno naselje	bez utjecaja	standardna	1,01
		1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	
1679684	Kastav, Rešetari 52	P	dvostrano SI-JZ	uređeno naselje	bez utjecaja	standardna	0,98
		0,92	1,08	1,00	1,00	1,00	
1696691	Kastav, Na brdeh 6	S	dvostrano S-J	uređeno naselje	bez utjecaja	standardno	0,96
		0,84	1,08	1,00	1,00	1,00	

predmetna nekretnina	Kastav, Žegoti 29D	1,08	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00
-------------------------	--------------------	------	------	------	------	------	------

STATISTIČKA OBRADA							
--------------------	--	--	--	--	--	--	--

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Kastav	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m ²	Kp	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1	Odstupanje od prosjeaka %	Odstupanje od prosjeaka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Kastav, Gorice 57	1.334	1,01	1.325	-0,25%	-3	11
2	Kastav, Rešetari 52	1.349	0,98	1.370	-3,67%	-48	2.345
3	Kastav, Na brdeh 6	1.222	0,96	1.270	3,92%	52	2.680

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjek EUR/m2	Odstupanje		Kp	Vrijednost EUR/m2
	EUR/m2	%		
1.321	41	3.10	1.00	1.328

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnim za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Dan vrednovanja	Vrsta	Površina m2	PROCIJENJENA VRIJEDNOST		
			EUR/m2	EUR	
2.3.2023.	STAN	59,60	1.328	79.125,62	
	ukupno zaokruženo:	59,60		79.000,00	

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Stan br.4 na 1. katu stambene zgrade

Adresa: 51215 Kastav, Žegoti 29D
Zemljišnoknjižna čestica: 2276/2
ZK katastarska općina: Kastav
Zemljišnoknjižni uložak: 1297
Suvlasnički udio redni broj: 6 (E-6)

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

79.000,00 €

1.325,50 €/m² NKP

Tržišna vrijednost ne uključuje porez na prijenos vlasništva

Izrada:

FRANKA ROMČEVIĆ PRGIĆ, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina



**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Rijeka, 02.03.2023.

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj:

FRANKA ROMČEVIĆ PRGIĆ, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene nekretnina



Direktor:

Franka Romčević Prgić, mag.ing.aedif.



Rijeka, 02.03.2023.

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE



DOKUMENTACIJA

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul. 1297, Zk odjel Rijeka, 15.02.2023. - neslužbena verzija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 15.02.2023. 11:57

Katastarska općina: 324574, KASTAV

Broj zadnjeg dnevnika: Z-38391/2017
Aktivne plombe: Z-4147/2023 (E-6)

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1297

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2276/2	KUĆA I DVORIŠTE			982	
		UKUPNO:			982	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primljeno, 04. srpnja 2003. Z-7442/03	
1.1	Na temelju čl.75 stavak 2 Zakona o gradnji (N.N. 52/99), zabilježeno je da za građevinu sagrađenu na k.č.br. 2276/2 upisanu u A, uporabnu dozvola nije priložena.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 122/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Stan br. 4 na I, katu, koji se sastoji od kuhinje sa dnevnim boravkom, dvije sobe, kupaoine sa wc-om, spremišta, hodnika i balkona, ukupne površine 59,60 m2 što u odnosu na cijelu zgradu iznosi 122/1000 dijela. FORNIX D.O.O., RIJEKA, TOME STRIŽIĆA 5	PODULOŽAK 145 OVE K.O.
3.1	Zaprimljeno 17.09.2014. broj Z-11175/14 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. ST-111/2014 od 11. rujna 2014. godine i čl. 54 st. 6 Stečajnog zakona (NN broj 44/96, 29/99,0 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12), zabiljezuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretnine upisane u A.	ZAB. OTVR. ST. POST.
6.3	Zaprimljeno 04.10.2017.g. pod brojem Z-38391/2017 ZABILJEŽBA, Na temelju rješenje Trgovačkog suda u rijeci posl. broj 14 ST-444/2017 od 04.10.2017. zabiljezuje se nastavljjanje postupka radi naknadne diobe Stečajne mase iza Fornix d.o.o. za građevinarstvo i trgovinu u stečaju, Tome Strižića 5, Rijeka, MBS:040103708 .	ZABILJEŽBA

Katastarska općina: 324574, KASTAV

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1297

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 6 (122/1000)			
1.1	Zaprimljeno 28.03.2006. broj Z-4606/2006	90.300,00 CHF	
	Na temelju ugovora o kreditu od 23.ožujka 2006. uknjižuje se pravo zaloga (hipoteka) na nekretninama upisanim u A u iznosu od 90.300.00 CHF u kunskoj protuvrijednosti uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, za korist:		
1.2	Zaprimljeno 14.03.2017.g. pod brojem Z-10404/2017		na 1.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 27.01.2017 B2 KAPITAL D.O.O. ZAGREB, OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.02.2023.

2. Izvod iz katastarskog plana, od 02.3.2023. - neslužbena verzija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
RIJEKA

Stanje na dan: 02.03.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KASTAV
k.č.br.: 2276/2

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

